

Corredor Central Urbano de Neuquén. Estrategias y propuestas de proyecto para la transformación eficiente de la ciudad existente.

El barrio Bouquet Roldán como caso de estudio.

Urban Central Corridor of Neuquén. Project strategies and proposals for the efficient transformation of the existing city.

Bouquet Roldán neighborhood as a case study.

Maria Victoria Rosell Vinassa ¹

¹ Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès (ETSAV), Universitat Politècnica de Catalunya, victoria_rosell@hotmail.com

Palabras clave: proyecto urbano; gestión; compacidad; patrones; HAM; planificación multiescalar; revitalización, regeneración, redensificación

Resumen:

La ciudad de Neuquén, en la Patagonia Argentina, surgió y se desarrolla con una mentalidad extractivista, tanto en relación a la producción hidrocarburífera como a la forma de producción de ciudad. La actividad económica sumada a las migraciones, generó una serie de transformaciones urbanísticas y territoriales que definen el estado actual de la ciudad; verticalización en el centro y un patrón disperso de ocupación que avanza sobre el oasis irrigado. El resultado, una superposición de formas de producir ciudad, donde el capital define la lógica dominante de transformación del territorio, caracterizada por la profundización en la exclusión social, la desigualdad económica, la segmentación espacial y la insostenibilidad ambiental.

El objeto de este trabajo es proponer nuevos patrones espaciales de desarrollo compacto, teniendo en cuenta la habitabilidad, actividad y movilidad (HAM); articulando el uso mixto del suelo, la planificación de la movilidad y la incorporación del medio ambiente a escala humana.

La estrategia se ensaya en el entorno de las vías de ferrocarril que actúan como eje estructurante de transformación y reordenación como lugar de oportunidad, ya que presenta un patrón morfológico que se repite y replica a lo largo del eje, tanto a escala local como regional. Se propone que la administración lidere estas transformaciones equilibrando los múltiples intereses mediante una gestión activa, induciendo la participación de diversos agentes sobre el territorio y promoviendo así el surgimiento de nuevos procesos productivos de ciudad.

Abstract:

The city of Neuquén, in Patagonia Argentina, was originated and is currently developing under an extractivist mentality, both in relation to the production of hydrocarbons as well as regarding the urban production. The economic activity alongside the migrations received, has generated in the city a series of urban and territorial transformations defining its current state; verticalization in the city centre and urban sprawl extending towards the irrigated oasis. The outcome, an overlapping of different ways of urban production, where the capital defines the dominant logic for the transformation of the territory, characterised by an amplifying social exclusion, economic inequalities, spatial segmentation and environmental unsustainability.

The aim of this paper is to propose new spatial patterns of compact development, taking into account the habitability, activity and mobility (HAM); articulating the mixed use of lands, planifying the mobility and incorporating the environment at a human scale.

The strategy is exercised in the surroundings of the railways operating as the structural axis for the transformation and re-ordination as a place for opportunities, as it presents a morphologic pattern that repeats and replicates throughout the axis, both at local and regional scale. It is proposed that the public administration leads these transformations balancing the multiple interests through an active management, encouraging the participation of various stakeholders over the territory and promoting the materialisation of new productive urban processes.

1. Las huellas del territorio y la relación con su contexto

El área de estudio es la ciudad de Neuquén, ciudad intermedia ubicada en la región del Alto Valle en el extremo norte de la Patagonia Argentina (figura 01). Su ámbito urbano está contenido por sus ríos y líneas de las bardas que se difunde y dispersa hacia el remoto mundo rural, anecdótico y nostálgico oasis irrigado que pierde su espacio natural contra la mentalidad de un modelo extractivista -el cual es, peculiarmente, extractivista tanto en relación a la producción hidrocarburífera como a la forma de producción de ciudad-.

A lo largo de su historia se pueden apreciar cómo ciertas lógicas territoriales y ciertos patrones de comportamiento se repiten y cómo estos van dejando una huella, surgiendo procesos de profundización de la exclusión social, la desigualdad económica, la segmentación e inequidad espacial (figura 02) y la insostenibilidad ambiental. Para dar cuenta de ello queremos resaltar la importancia fundamental del diagnóstico para determinar cuáles son los patrones actuales, así luego poder analizar los procesos productivos que hay detrás, permitiendo entonces detectar tendencias y proyectar pronósticos sobre los cuales incidir.



Fig. 01: Localización de Neuquén (Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Google Earth)



Fig. 02: Inequidad espacial (Fuente:BOULEVARD "Extremos Urbanos" Sylvia Oliveira Mattos, Marimé Martínez)

1.1 Contexto territorial. Los procesos productivos detrás de las lógicas proyectuales

Hacia fines del siglo XIX, con motivo de incorporación de tierras productivas para la agro-exportación, Argentina lanza la denominada *campaña al desierto* expulsando a los pobladores indígenas del territorio patagónico. En el año 1902, se dio la llegada del Ferrocarril del Sud a Neuquén, extendiendo la estructura viaria desde Bahía Blanca. En la necesidad de incorporar tierras productivas fue necesario acondicionar este paisaje árido, y agregarle ciertas condiciones al territorio y dotar el suelo de cualidades o atributos -como el riego- que procuren su adaptabilidad para la actividad agrícola-ganadera extensiva. Transformando el área en un oasis de riego. El desierto en valle.

Durante este periodo se generó un proceso de urbanización lineal de ciudades en torno a las vías del ferrocarril insertas en interior de valle productivo, manteniendo un relativo equilibrio en la distribución poblacional. Pero este equilibrio se termina principalmente luego de dos grandes sucesos: la construcción de hidroeléctricas sobre los ríos Limay y Neuquén a fines de 1960 y el descubrimiento del mega-yacimiento hidrocarburífero Loma de la Lata a principios de 1970. Aquí comenzó un nuevo proceso que transformó la ciudad de Neuquén en nodo regional, consolidando la zona como uno de los principales proveedores de combustible y energía del país, y consecuentemente atrayendo firmas globales en torno a los recursos fósiles.

Se evidenció durante este periodo un acelerado crecimiento demográfico, pasando de 16.738 habitantes en 1960 a 42.737 en 1970 -y 203.190 en 2001-, transformándose así en la ciudad con mayor crecimiento de la Patagonia, lo que sumado a una elevada presión especulativa del negocio inmobiliario en el área central urbana, conllevó a una densificación con un patrón vertical en el centro y un crecimiento acelerado, desarticulado y de baja densidad de la mancha urbana sobre áreas agrícolas, naturales y zonas de riesgo. Este crecimiento tuvo como consecuencia la -casi- conurbación de la ciudad de Neuquén con los municipios vecinos (de Plottier, Cipolletti y Centenario), transformando a estos últimos en ciudades dormitorio, y generando una serie de transformaciones urbanísticas y territoriales que son las que definen el estado actual de la ciudad; la **situación territorial de patrón disperso de ocupación y la verticalización en el centro urbano**.

En la actualidad se percibe una intensificación de las tendencias producto del boom hidrocarburífero de Vaca Muerta, que conjuntamente con otros factores exógenos, traen aparejada la llegada de una gran cantidad de migrantes internos y externos, lo que se traduce en una fuerte demanda de vivienda tanto para quienes la ven como un bien de intercambio como para quienes buscan la reproducción de la vida (una dualidad de agentes). El resultado, una yuxtaposición de formas de producir ciudad, donde el capital está definiendo la lógica dominante de transformación del territorio. En otras palabras, se genera una **agudización de las tendencias dominantes de producción de la ciudad**. (figura 03 y 04)

Mientras aquellos agentes que buscan la valorización del capital están avalados e incluso fomentados por los **instrumentos urbanísticos (financieros, normativos y obra pública)**, dentro de los agentes que buscan la reproducción de la vida hay una gran porción que queda excluida y hasta criminalizada.



Fig. 03: Patrones Morfológicos - Lógicas proyectuales (Fuente:Elaboración propia a partir de datos de Google Earth, 2019)



Fig. 04: Expansión de la mancha urbana sobre el oasis irrigado (Fuente:Maju Franzan)

2. El Plan Base de Neuquén: estado de la cuestión y plan-proyectos

La situación actual de Neuquén, se suma a un contexto global donde la demanda y el suministro de energía crecen a gran velocidad de la mano de un crecimiento demográfico en las ciudades, las cuales son responsables del 70% de la emisión de gases de efecto invernadero, impactando en el calentamiento de la tierra y generando en consecuencia una crisis climática a escala mundial.

La ONU estima que para el año 2050, la población mundial en ciudades aumentará un 13%, del cual el 30% vivirá en ciudades intermedias¹, por lo tanto, son estas quienes están llamadas a ocupar un lugar de suma importancia en los procesos de transformación territorial². “Hoy sabemos que las ciudades intermedias juegan un rol fundamental en el mundo urbanizado, [abriéndose] oportunidades para impulsar patrones urbanos más orientados a la sostenibilidad” (AZAN, 2018), y favoreciendo oportunidades de alcanzar una verdadera renovación, una regeneración urbana con sistemas más equilibrados y sostenibles, modificando los patrones morfológicos que obstan al HAM (acrónimo -desarrollado por Carles Llop Torné- de habitabilidad, actividad y movilidad), posibilitando una mejora en su ecología, su morfología, sus conectividades y movilidad, y fomentando la mixticidad social, morfológica y de usos, y la vinculación, asociación y mejora de la calidad de vida de sus residentes.

Proponemos ante esta situación la adopción del Plan Base, herramienta desarrollada por la Cátedra UNESCO UdL - “Ciudades Intermedias: Urbanización y desarrollo”, y promovida por Ciudades y Gobiernos Locales Unidos (CGLU), como instrumento de planificación urbana, un instrumento que conjuga lo estratégico y lo urbano fundamental para el desarrollo sostenible de ciudades intermedias, un documento accesible a la administración local y a la comunidad.

El objeto del Plan Base (Figura 05) es **pensar estratégicamente una transformación urbana sostenible y eficiente de la ciudad intermedia de Neuquén**, es decir **poner límites a la ciudad sin que esto signifique que la misma no se transforme**. Por lo tanto, se propone una intensificación del uso del suelo, una regeneración urbana a distintas escalas, no sólo sobre la forma sino también sobre el paisaje, el metabolismo. Trabajar las líneas sensibles del territorio, los ecotonos urbanos, donde el espacio urbano se encuentra con los ecosistemas naturales, que sean piezas claves en los procesos de transformación del territorio. Se busca la articulación y un equilibrio entre el espacio urbano y los ecosistemas naturales; un sistema de espacios abiertos que se articule con un sistema de espacios naturales, conformado una red ecológica estructurante del territorio. Otro de los puntos claves a abordar es la optimización de la eficiencia de las infraestructuras, integrarlas al territorio, facilitar la permeabilidad, y que este abordaje contribuya a abrir una visión territorial a escala regional, cambiando la tendencia actual de conurbación por la de conexión mediante la movilidad y los espacios abiertos, descentralizando la actividad de la ciudad de Neuquén y repensando la organización de nuestro territorio con una visión regional y a la vez de multicentralidad. Se seleccionarán ejes estratégicos en los cuales se pondrá el esfuerzo para lograr la transformación del territorio con los objetivos planteados, y que los mismos se ejecuten mediante plan-proyectos.

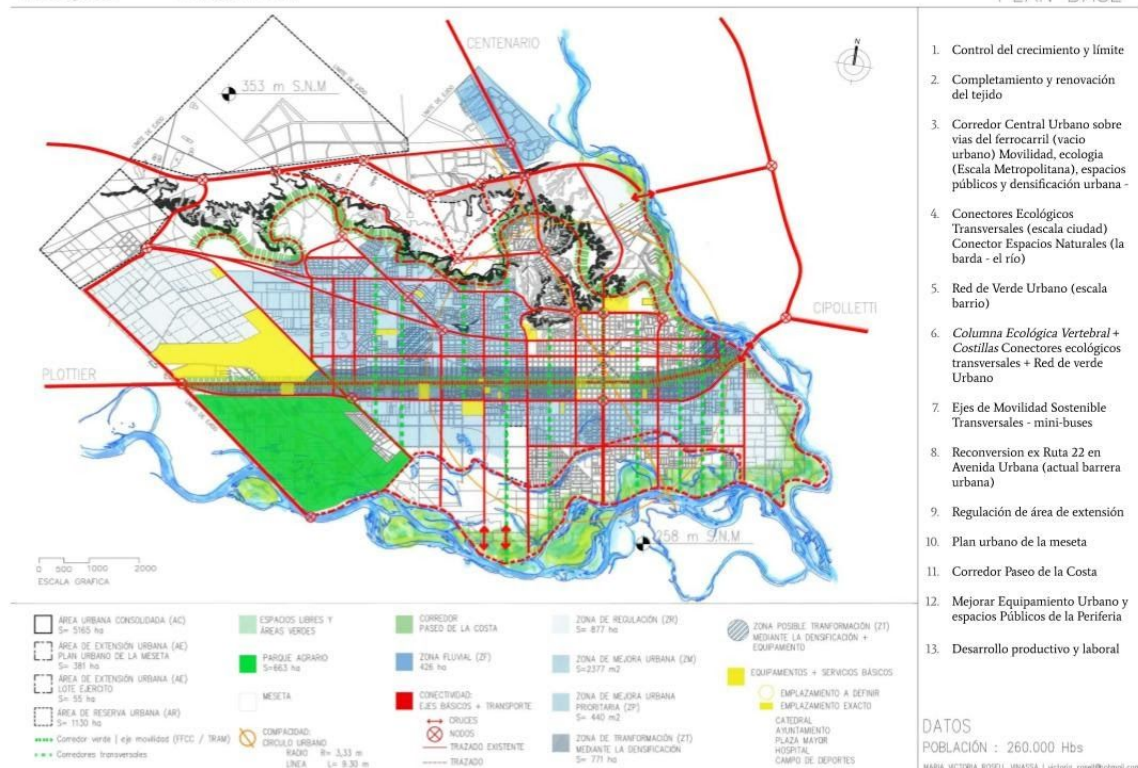


Fig. 05: Plan Base Ciudad de Neuquén (Fuente:Elaboración propia,2019)

3. Plan-Proyecto -Corredor Central Urbano de Neuquén

En este trabajo intensificaremos sobre uno de los plan-proyectos propuestos en el Plan Base; **Corredor Central Urbano** sobre las vías del ferrocarril, que por su centralidad territorial como eje estructurante a escala metropolitana, y por presentar situaciones territoriales similares y lógicas proyectuales que se repiten conformando un patrón morfológico a lo largo del eje, nos brinda la posibilidad de **proponer nuevas lógicas proyectuales sostenibles, con un potencial de replicabilidad a lo largo del eje y lograr así una transformación eficiente de la ciudad**. Como este patrón morfológico se repite sobre el eje en un ámbito regional, nos brinda la posibilidad de abrir una visión territorial a escala regional y permite contribuir a un posible plan conjunto, comunitario de la región, donde el Corredor Central Urbano sea un eje estratégico, sobre el cual concentraremos los esfuerzos para la transformación del territorio. (figura 06)

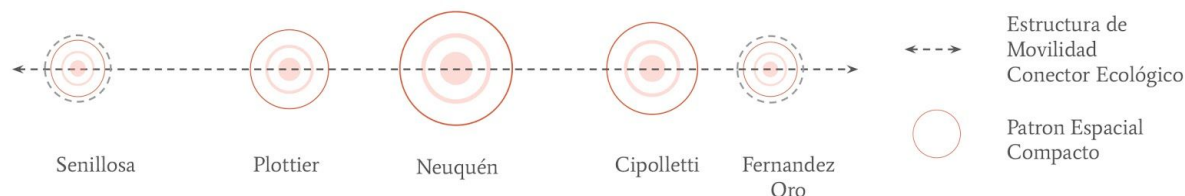


Fig. 06: Plan Conjunto Regional (Fuente:Elaboración propia, 2019)

Para llevar adelante esta transformación urbana se propone estructurar el Plan-Proyecto en un **Programa Urbano Integral (PUI)** que constará de dos partes: una **Estrategia Urbana (E.U.)** y una **Estrategia de Gestión (E.G.)**. Ambas estrategias necesitan estar interrelacionadas y tener un nexo interdependiente, para lograr la sostenibilidad en dicha transformación -tanto temporal, como social, económica y ambiental-. (figura 07)

La decisión de englobar la propuesta dentro del marco del PUI, surge debido a que para lograr una transformación urbana de manera sostenible y equitativa y para extender los beneficios a toda la ciudadanía, sin que se concentren en unos pocos, es fundamental la creación de una **estrategia de gestión** que incorpore nuevos instrumentos urbanísticos -y mejore los existentes- que contribuyan a organizar los intereses comunes.

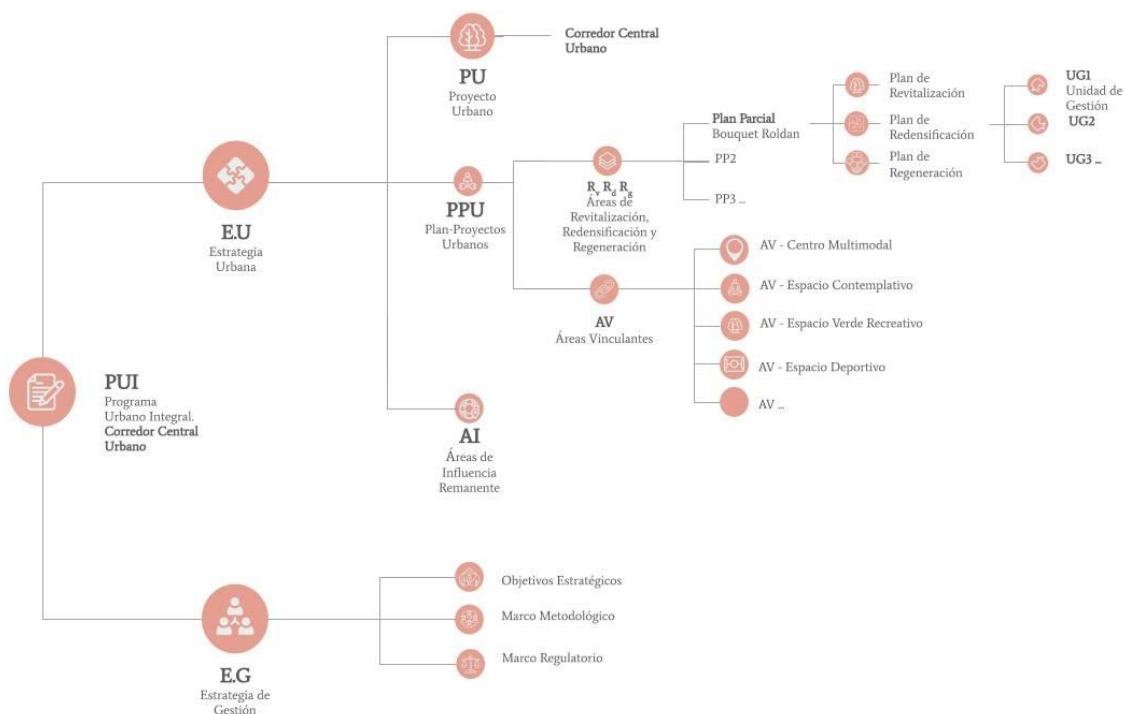


Fig. 07: Estructura Programa Urbano Integral (Fuente:Elaboración propia,2019)

3.1 Estrategia Urbana

Se propone una estrategia de transformación urbana apostando más bien a construir ciudad sobre la ciudad, que al crecimiento urbano. Una estrategia concentrada en un eje infraestructurado, donde el transporte y el espacio abierto den lugar a las denominadas zonas de transformación, liderando el desarrollo de nuevos patrones espaciales compactos. Es decir una reducción de la distancia-tiempo, un aumento de las infraestructuras ecosistémicas y una capacidad de concretar los crecimientos allí donde el territorio esta infraestructurado.

Dicho eje infraestructurado, las vías del ferrocarril, parafraseando a Manuel de Solà-Morales, se presentan en el territorio como un vacío urbano, un lugar aparentemente olvidado donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente, lugar obsoleto en el que sólo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafección de la actividad de la ciudad. Pero a su vez, se nos presenta como un área de oportunidad para la consolidación y la estructuración del territorio urbano “[v]acío, por tanto, como ausencia, pero también como promesa, como encuentro, como espacio de lo posible, expectación” (I. de Solà-Morales, 2002:187). (figura 08)



Fig. 08: Situación actual vías del ferrocarril (Fuente: Maju Franzan, 2019)

El objetivo de la Estrategia Urbana es lograr un territorio eficiente, lograr el HAM articulando el uso del suelo mixto, la planificación de la movilidad y la incorporación del medio ambiente a escala humana (figura 09); es decir que se abandone la actual concepción extractivista de la sociedad industrial -donde se extrae y no se devuelve al medio- y la expansión sobre el oasis irrigado, para pasar a entender al territorio como un ecosistema, una forma de producir ciudad que tenga en cuenta el metabolismo urbano articulando la vivienda, el comercio, el trabajo, la movilidad, la ecología y la habitabilidad -de una ciudad a escala humana- con las condiciones naturales del ámbito urbano que obligue a repensar las peculiaridades del territorio en las distintas formas de producción de la ciudad.



Fig. 09: HAM (Fuente: Elaboración propia, 2019)

En cuanto a su contenido, la Estrategia Urbana (figura 10 y 11) se compondrá por el **Proyecto Urbano -Corredor Central Urbano-** estructurador de la movilidad, el espacio público y la ecología, que procure la transformación de su ámbito de influencia. Estas transformaciones se ejecutarán mediante Plan-Proyectos Urbanos; las áreas de Revitalización, Redensificación y Regeneración ($R_v + R_d + R_g$) y las Áreas Vinculantes (AV) que pueden ser tanto espacios públicos, equipamiento urbano como programas afines. Y finalmente, las Áreas de Influencia Remanentes, es decir aquellos ámbitos dentro del Área de Influencia del Proyecto Urbano que no tienen ningún Plan-Proyecto asignado, pero que no obstante entrarán dentro del Marco Regulatorio general propuesto en la Estrategia de Gestión.



Fig. 10: Estrategia Urbana PUI (Fuente:Elaboración propia,2019)

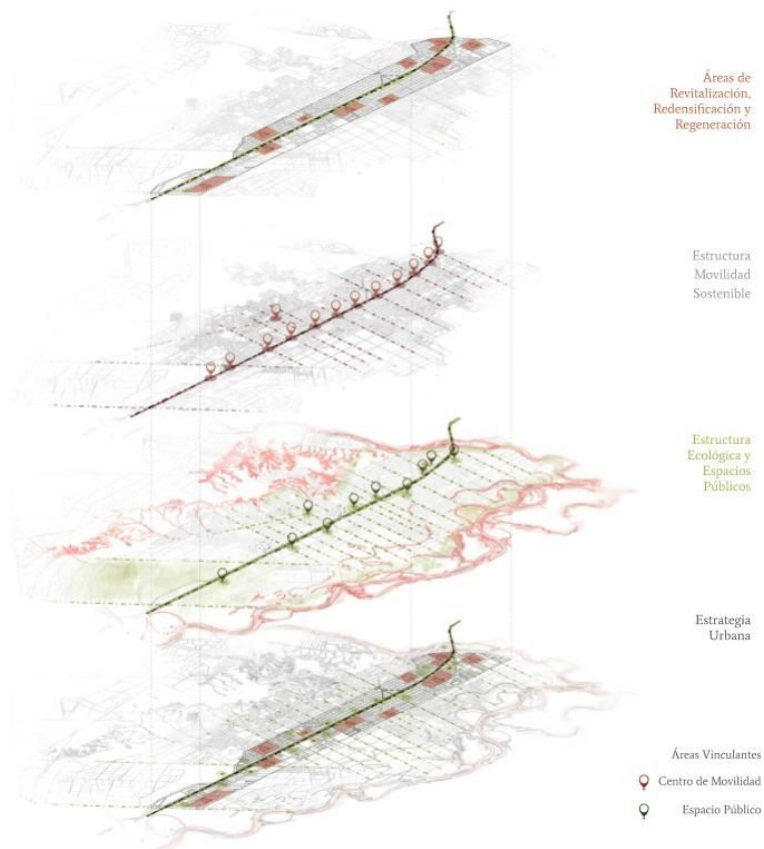


Fig. 11: Despiece Estrategia Urbana PUI (Fuente:Elaboración propia,2019)

La propuesta del **Proyecto Urbano -Corredor Central Urbano-** utiliza la estructura de las vías del ferrocarril proponiendo allí un espacio abierto central contenedor de la infraestructura de la movilidad y generador de una columna vertebral ecológica, un espacio permeable que integre social y espacialmente la ciudad en su dimensión socio-cultural.

Se busca **reproducir el ambiente de oasis en dicho eje lineal de la ciudad**, e incorporar la ecología, el medioambiente en la ciudad, generar un ambiente más ameno para circular -en bici y a pie- promoviendo una movilidad más sostenible, pero también se busca generar un punto de encuentro social, de la comunidad, de la ciudad y, por qué no, de ciudades vecinas. “Hacer de los lugares de conexión o nodales, un lugar con sentido, un hito cívico, “[...] monumentalidad, multifuncionalidad, intercambio, lugares de encuentro y de expresión”(J. Borja y Z. Muxi,2000:17), y **lograr que se consolide este eje como una nueva centralidad lineal**, descongestionando y descomprimiendo la concentración administrativa en el centro urbano, generando un área atractiva para nuevas inversiones que consoliden economías a escala local; es decir **un eje que genere economía, ecología, movilidad y urbanidad. Posicionando al espacio público como un elemento ordenador, articulador de la ciudad y a su vez estructurador de la región urbana.** (figura 12, 13 y 14)

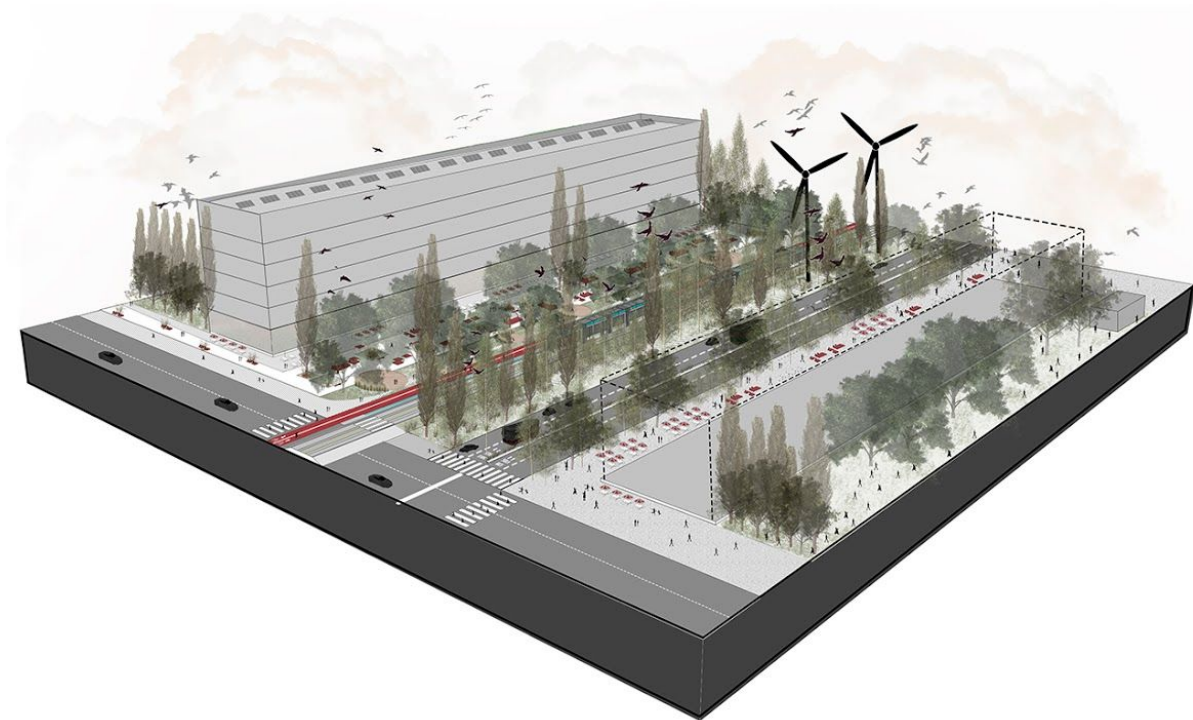


Fig. 12: Propuesta Corredor Central Urbano de Neuquén (Fuente:Elaboración propia - Edición: Macarena De Leon)

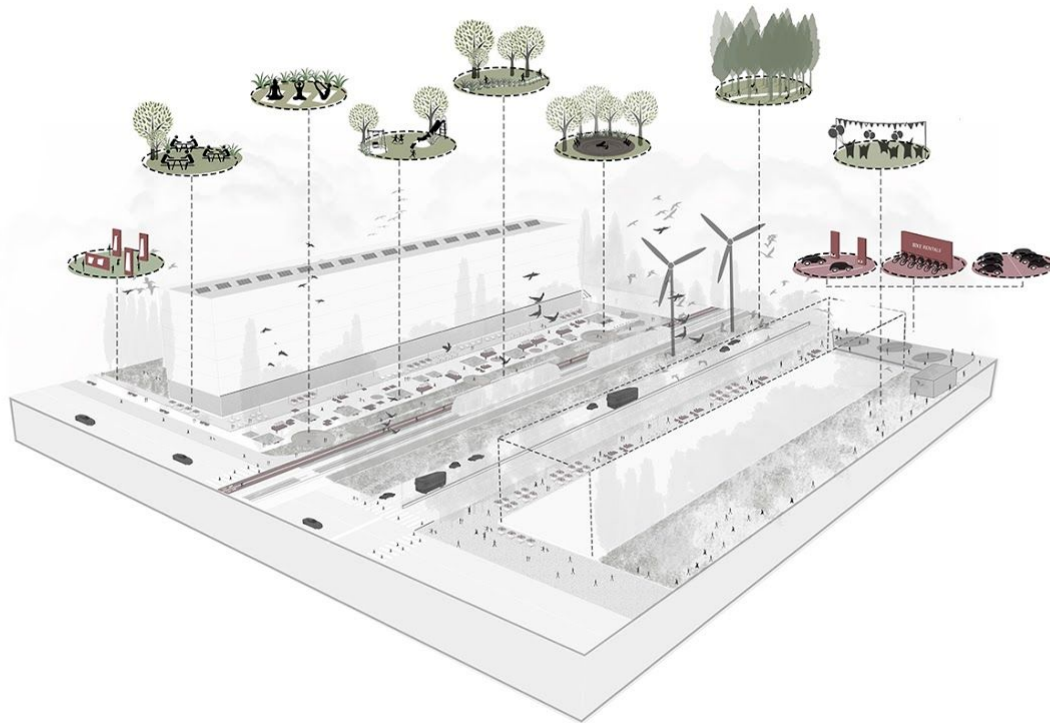


Fig. 13: Propuesta Áreas Vinculantes en torno al Proyecto Urbano (Fuente:Elaboración propia - Edición: Macarena De León)

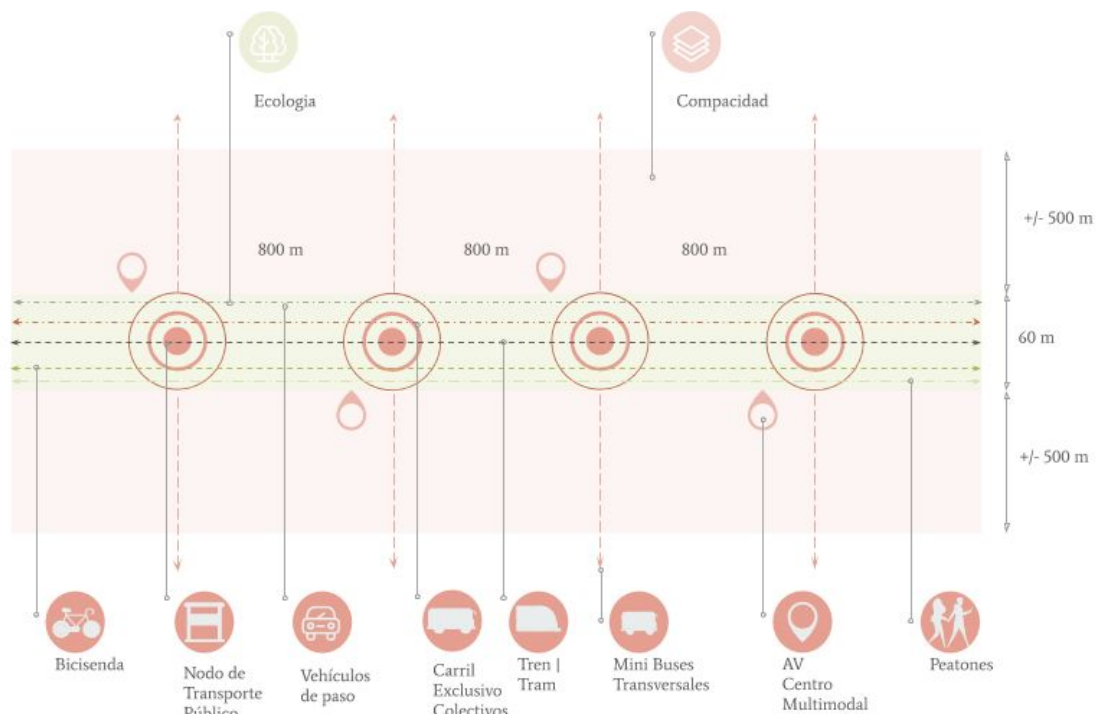


Fig. 14: Estructura de movilidad Multimodal, Corredor Central Urbano (Fuente:Elaboración propia,2019)

El desarrollo de la obra pública en el marco del **Proyecto Urbano**, generará una repercusión -en gran parte positiva- en su entorno (área de influencia del Proyecto) detonando procesos de transformación en los barrios aledaños, estimulando la mejora del área y una consecuente densificación. La propuesta del Proyecto implica adelantarse al proceso de transformación especulativa -de la verticalización- y tener la posibilidad de **incorporar un nuevo patrón compacto eficiente que promueva, siguiendo principios de equidad, una transformación en la que todos los ciudadanos puedan participar**. Para ello hemos seleccionado mediante una batería de indicadores y descriptores Áreas de Mejora y Áreas de Mejora Prioritaria (figura 15) y tomamos al Plan Parcial y al Proyecto Urbano como instrumentos para la transformación urbanística desde una visión integradora, en las

cuales se considerarán los factores sociales, económicos y ambientales, buscando una transformación tanto física como social poniendo principal atención a las necesidades de la actual población residente y visitantes. Contemplando distintas escalas de actuación, acciones puntuales sobre un fragmento, una pieza urbana que desencadena un cambio en la totalidad, prestando principal atención a la mejora de la habitabilidad y urbanidad. Intervenir en un barrio incorporándolo al todo.

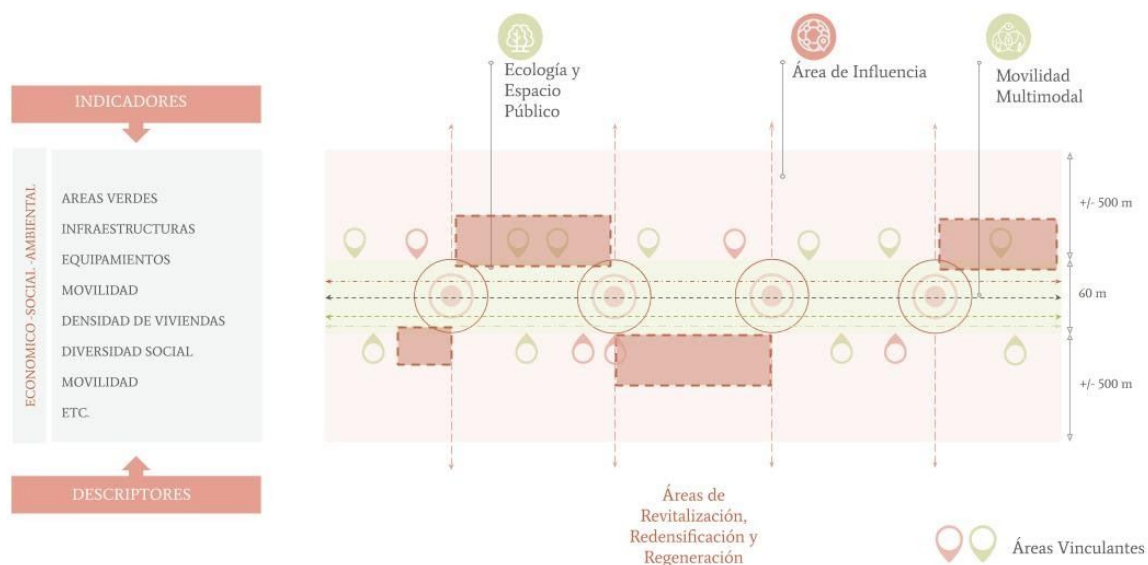


Fig. 15: Propuesta Áreas de $R_v+R_d+R_g$ en torno al Proyecto Urbano (Fuente:Elaboración propia)

3.2 Estrategia de Gestión

Habiendo analizado el estado de la cuestión en Neuquén, y tras comprender los procesos detrás de las tendencias actuales, se resalta que “[l]a planificación urbana y las normas urbanísticas tradicionales han perdido importancia y efectividad como instrumentos para orientar el desarrollo urbano, especialmente los mecanismos existentes para la gestión del suelo.” (Maldonado, 2005:7)

Es por eso que es necesario **repensar los instrumentos urbanos actuales**, y su implementación, tanto a escala provincial, metropolitana como municipal; no se trata sólo de brindar instrumentos nuevos sino también de utilizar los existentes de manera más creativa para que puedan dar respuesta a las problemáticas actuales de manera equitativa y en su contexto. Hay una diversidad de acciones con las que se puede abordar la transformación del territorio, mediante la implementación de distintos instrumentos más flexibles, ágiles, estratégicos y que estimulen la participación. Si bien sería ideal la existencia de una norma que procure su implementación a nivel provincial o incluso municipal, en el contexto de este trabajo, y para que la ejecución del Plan-Proyecto no dependa de un proceso de sanción de ley, se propone la alternativa de abordar estos principios, estos lineamientos dentro de un programa; el PUI, a ser aplicados sobre su Área de Influencia.

La propuesta de nuevos instrumentos -o reconfiguración de los existentes- debe seguir las lógicas de un urbanismo donde la **forma siga a la gestión, en contraposición del funcionalismo** actual donde la forma sigue a la función. Donde las lógicas de gestión sean las determinantes de los patrones morfológicos. **Buscando así un sistema intermedio y otorgarle capacidad de acción a la sociedad civil, donde haya múltiples actores en la transformación del territorio y donde lo que importe sean los acuerdos.**

Para que los instrumentos puedan funcionar eficientemente, es necesario que sean utilizados de manera integrada y coordinada, mediante una gestión de parte del Estado entendido como un tercer agente. La combinación e **integración de diversos instrumentos de planificación, de gestión de suelo, de articulación público-privada, y de participación social** en todas las etapas, amplían de manera considerable la capacidad transformadora de la Estrategia Urbana.

4. Estrategias y propuestas de Revitalización, Redensificación y Regeneración a escala barrio. Caso de estudio: Barrio Bouquet Roldán

Como Área de Mejora Prioritaria dentro del Área de Influencia tomaremos el barrio Bouquet Roldán como caso

de estudio, **buscando crear un nuevo patrón espacial compacto sostenible a modo de ejemplo y replicable a lo largo de las vías del ferrocarril**. Se decidió la creación del mismo dado que no contamos con un ámbito territorial en la ciudad que represente lógicas proyectuales que consideramos eficientes para ser tomadas como ejemplares de los Plan-Proyectos del PUI.

Bouquet Roldán fue en la década del '40 **la primera periferia de la ciudad**, y en la actualidad, no por su localización sino por su historia, continúa siendo una periferia; una periferia histórica, como las denomina M.Solà-Morales 2008:28 : "Existen las periferias geográficas, son las que han dado origen al término: pero también existen las periferias históricas, lugares que el tiempo y la memoria han arrinconado al margen de lo cotidiano [...] sin embargo, perfectamente centrales desde el punto de vista topográfico. Igual que hay 'centros históricos', lugares que la historia ha considerado como centros, hay periferias hechas por la historia."

Del diagnóstico del barrio surgen conclusiones positivas como que el barrio tiene **muy buena accesibilidad**, encontrándose cerca del centro urbano, que está **muy bien dotado de equipamiento e infraestructura públicos** y con un capital social potente y activo. Pero también surgen ciertas conclusiones negativas, como que el barrio cuenta con **baja densidad (18 viv/ha³)**, con una normativa pasiva y holgada que reproduce los patrones de crecimiento actuales, con poca infraestructura verde, con una **deficiencia parcelaria** (52% privado y 48% público-vial) y poca cohesión social, evidenciándose un proceso de deterioro que viene desde hace muchos años y en donde la mayoría de las **viviendas tienen más de 60 años**. (figura 16,17 y 18)



Fig. 16: Barrio Bouquet Roldan (Elaboración propia a partir de datos de Google Earth, 2019)

BARRIO BOUQUET ROLDAN, NEUQUÉN

PLAN BARRIO

PLANO EN EL QUE SE REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DEL BARRIO

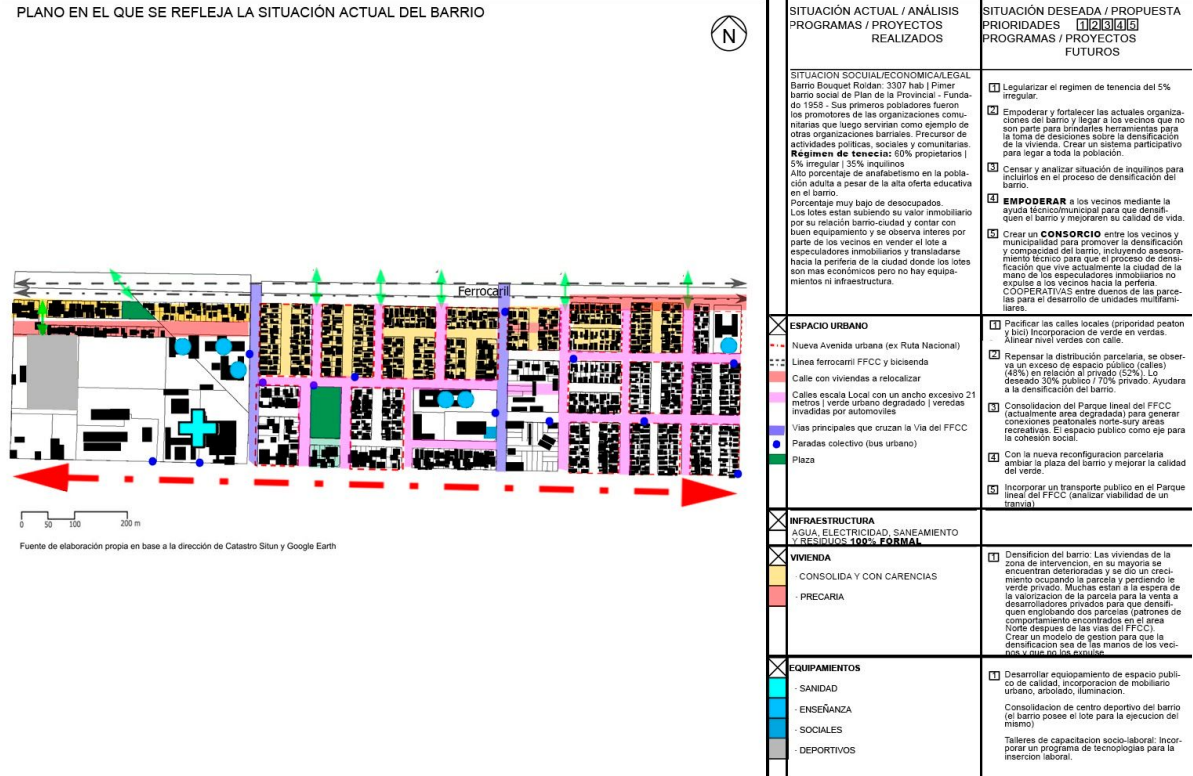


Fig. 17: Plan Barrio (Fuente: Elaboración propia, 2019)



Fig. 18: Situación Actual barrio Bouquet Roldan (Fuente: Elaboración propia en base a la dirección de Catastro Situn y Google Earth, 2019)

4.1 Estrategia Urbana Plan Parcial Bouquet Roldán

En particular, el **Plan Parcial Bouquet Roldán** (figura 19) se plantea como proyecto de iniciativa pública, con enfoque integral, que impulsa la $R_v + R_d + R_g$ del barrio a través de la propuesta de incorporación conjunta de lo social, lo ambiental, lo económico, lo político y lo cultural en la mejora del mismo. El objetivo principal es entonces, incorporar el **valor de la cohesión social** que nunca ha existido, y que este nos dé paso a **fomentar una estructura urbana compacta y compleja**, promoviendo la reutilización de los tejidos urbanos, la recuperación de los vacíos urbanos y baldíos, con una **estructura vehicular y peatonal más adecuada** y una revalorización de su patrimonio natural e identitario apuntando a alcanzar el *HAM*; es decir se propone una transformación integral del barrio.

Para lograr aquellos objetivos se propone que las lógicas de gestión sean determinantes o condicionantes de patrones morfológicos, es decir que no se busca indicar que es lo que se debe hacer sino **fixar objetivos mediante una pieza guía y dejar actuar a la sociedad**; plantear el plan como un instrumento flexible con la posibilidad de que el mismo pueda ser mejorado, transformado por la ciudadanía dependiendo del contexto. Parafraseando a (M.Solà-Morales 2008:29), en la ciudad y especialmente en la primera periferia, se sigue más un modelo de aprovechamiento de oportunidades fragmentarias que el esquema determinista del funcionalismo estructural, pues no hay un final programado aunque sí un resultado coherente. Pero este aprovechamiento no es aleatorio, el argumento principal es la lógica urbana que conlleva implícitamente cada intervención fragmentaria.

Por ende lo que se procura es la búsqueda de **un resultado final no programado, fijando ciertos estándares urbanos, un patrón morfológico**, y que para lograr una consecuente transformación sean necesarios los acuerdos. Lo que importa entonces es cómo gestionamos esa transformación, con qué recursos contamos y cuánto y cuántos asumirán los procesos. Buscando un equilibrio y una cooperación en el que tanto la sociedad civil, como el municipio y los desarrolladores inmobiliarios participen.

El Laboratorio Urbano de Barcelona plantea el estudio del crecimiento de la ciudad, donde se da el “reconocimiento morfotipológico de la ciudad a través del fragmento, de reconocer partes homogéneas con una lógica propia como condición de su realidad urbana”, sin embargo, “esta posición no implica que la visión del conjunto haya desaparecido. La complejidad del hecho urbano comporta también la conciencia de que los fragmentos están en relación con el todo y a su vez el todo con los fragmentos.” (Arteaga, 2009:15) Y así construir la hipótesis de proyectos que atienden la realidad fragmentaria pero “que a su vez constituyen una apuesta de conjunto” (Arteaga, 2009:15); pudiendo denominarse a esta como la teoría del fragmento. Como plantea Manuel de M.Solà-Morales (2008:138), esta teoría nos permite crear *pedazos magníficos de ciudad* mediante la *permanencia, adición o transformación* de ciertos fragmentos.

Abriéndonos la posibilidad de proponer transformaciones físicas y funcionales sobre un conjunto de fragmentos homogéneos que constituyan una parte del todo; a los que denominaremos **piezas transformadoras**. El objetivo es lograr estas transformaciones mediante la incorporación de instrumentos de **gestión comunitaria donde la asociación sea la esencia de la transformación**, y desencadenando una regeneración comunitaria del barrio; de la *acumulación de partes a la configuración de un todo*. Lograr una transformación a través de diversas actuaciones en naturaleza y escala, y que en suma alcancen una nueva realidad,

Lo que queremos dejar planteado aquí es que no hay solo una estrategia para transformar el territorio, para *hacer ciudad sobre ciudad*, sino que existen diferentes estrategias, diferentes posibles escalas de intervención y diferentes agentes que pueden intervenir. Por lo tanto, no solo existe la posibilidad de incidir en el espacio público y dejar que los privados hagan el resto (como sucede actualmente), sino que también mediante la promoción de una gestión integral se puede transformar un barrio de manera comunitaria y sostenible.



Fig. 19: Plan Parcial Bouquet Roldan (Fuente: Elaboración propia en base a la dirección de Catastro Situn y Google Earth, 2019)

4.1.1 Plan de Revitalización

La estrategia de revitalización (figura 20) busca fundamentalmente lograr la homogeneización de la calidad de vida urbana de los fragmentos que componen el barrio, otorgándole tanto al espacio público como a los equipamientos, hoy con **carácter de periferia histórica**, la **calidad espacial que presenta la ciudad tradicional** en sus plazas, alumbrado público, arbolado y aceras, entendiendo la “calidad de los espacios públicos como esqueleto básico de lo urbano.” (M.Solà-Morales 2008:104) Lo que se busca primordialmente, lo necesario, es conferirle aquella **habitabilidad que se encuentra ausente** en el espacio público en razón de su relegamiento histórico, de su origen, para superar el aislamiento y establecer una relación con su contexto; un paso importante en su proceso de transformación física, social y económica.

Nuestro objetivo es por lo tanto, brindar una respuesta adecuada a las necesidades de habitabilidad en el espacio público, logrando comprender la ciudad desde la perspectiva de quien la habita, del ciudadano en todas sus edades y capacidades, y promover una transformación eficiente y sostenible. Para ello es necesario repensar el rol que tienen las calles en la actualidad -con una predominancia del automóvil privado- para lograr así el desafío de romper con esa segregación impuesta y lograr que convivan en un mismo espacio todos; el vehículo, el peatón, la bici, el juego y el ocio, recuperando, como nos propone el *urbanismo ecológico*, el espacio público para los ciudadanos.

En suma, el **objetivo es situar al espacio público como el elemento ordenador del barrio, cuantificar y cualificar la calidad del mismo para alcanzar esa habitabilidad deseada**; democratizar el espacio público como el primer paso hacia el derecho a la ciudad.



Fig. 20: Plan de Revitalización Urbana - Bouquet Roldan (Fuente: Elaboración propia en base a la dirección de Catastro Situn y Google Earth, 2019)

4.1.2 Plan de Redensificación

El objetivo del Plan de Redensificación parte de la teoría del fragmento, el **proyecto urbano busca ser el motor de la transformación urbana** tomando a las **piezas transformadoras** como **promotoras de un patrón espacial de regeneración** de la ciudad. (figura 21) no se busca fijar reglas rígidas o una respuesta igualitaria, sino estándares urbanos; cualificar y cuantificar mediante las piezas transformadoras, las características deseables del barrio, ciudad, entorno, en suma, del ambiente. Fijar objetivos mediante piezas guía que nos conduzcan a alcanzar la calidad urbana, el HAM. Por lo tanto, se prioriza no sólo los objetivos, sino también la gestión; estimular a los agentes, tanto públicos como privados, para que encuentren la forma más eficaz de lograr los objetivos. Aquí el rol del agente público será determinante, no sólo en cuanto a lograr la inclusión de aquellos agentes que actualmente están excluidos de dichos procesos, sino también el de asumir la construcción de vivienda pública en los procesos de redensificación. Un **agente público que lidere un proceso de transformación** sostenible -evitando que la ciudad se expanda y verticalice-, en el que además se diversifique socialmente (clases sociales, etnias, culturas, edades y capacidades diferentes) con el fin de alcanzar una ciudad cohesionada socialmente.

Partiendo del proceso propuesto por el Plan de Revitalización, donde se planteó la homogeneización morfológica -y el aprovechamiento eficiente de la trama-, se seleccionarán piezas urbanas con características comunes a la totalidad -como trama, edad de viviendas, densidad, etc.- pero que a su vez se diferencian del resto de las piezas del barrio; debido a la característica atributiva de su ubicación y accesibilidad privilegiada frente a las vías del ferrocarril, y principalmente ante el Proyecto de Corredor Central Urbano.

Aquí el Corredor Central Urbano, tomará una gran relevancia como eje estructurante, como esqueleto básico, constituyendo la matriz y la articulación de las actuaciones. Buscando generar proyectos unitarios de fragmento -piezas transformadoras- fuertemente relacionados a través de este eje estructurante y a la vez con el interior, su entorno, mediante el espacio público a escala barrio. Asimismo, prestando principal atención, por un lado a la **forma urbana**, a los objetos urbanos que la componen, y cómo estos se relacionan tanto con la calle, la manzana y la parcela, como con los demás objetos urbanos; y por otro lado, a la diversidad tanto a la mezcla social como de actividades, relacionando la residencia, el trabajo, el comercio y el ocio "como componentes de lo social y lo cotidiano" M.Solà-Morales (2008:104).

Se tendrá en cuenta la agrupación de la vivienda en los edificios, poniendo principal interés en el sistema de espacios libres y en la sección urbana donde la urbanidad y el nivel cero juegan un papel fundamental. **Un modelo que exprese mixtidad de usos y diversidad social**, incorporando la perspectiva de género, la eficiencia energética y la movilidad sostenible. Se trata de compaginar aspectos como el ocio y disfrute de los ciudadanos, la conservación de la naturaleza y el desarrollo urbano sostenible.

Lo que se busca, en cierto modo, con las piezas transformadoras es “**seducir proponiendo un tipo de ciudad a la carta que ofrezca distintas combinaciones de características urbanas**”(A. François, 2004:82), brindando así alternativas diversas que tengan en cuenta la complejidad de la ciudad heredada que se desea transformar y su heterogeneidad, y que reconozcan las diferentes necesidades, deseos, oportunidades. No se opta por simplificar las realidades sino brindar alternativas con posibilidad de ser aplicadas a diferentes realidades.

En conclusión, con las piezas transformadoras se desea “conformar una referencia que ordene la participación de diferentes actores en función de determinados objetivos colectivos” (Garay, s/a:3), incorporando un **nuevo patrón espacial compacto**, y por lo tanto nuevas lógicas proyectuales eficientes para ser tomadas -como ejemplo- en la transformación urbana.



Fig. 21: Plan de Redensificación Urbana - Bouquet Roldan (Fuente: Elaboración propia en base a la dirección de Catastro Situn y Google Earth, 2019)

Pieza Transformadora | Caso de estudio: Unidad de Gestión nro.3

A modo de ejemplo **desarrollaremos una de las piezas transformadoras** propuestas en el Plan de Redensificación; Unidad de Gestión nro.3., con el fin de disipar el mito de que en una intervención de esta escala se necesita mucho dinero y que solo se pueden hacer en países desarrollados y ricos. Por lo cual el objetivo es ejemplificar, cómo con la implementación de una serie de instrumentos, que siendo aplicados de manera integral, el proyecto de pieza urbana es económicamente sostenible.

La **necesidad de ser eficientes en el consumo del uso del suelo** para la transformación sostenible de la ciudad, es fundamental tanto en relación con la densidad, como también en cuanto a la masa crítica de población y actividades. El objetivo del desarrollo de la pieza es proponer un modelo que alcance ese equilibrio urbano deseado, mediante la integración de los dueños de las parcelas (aportan el suelo), desarrolladores inmobiliarios

(aportan el capital y *know-how*) y el Estado municipal como promotor del desarrollo; conformando una **asociación mixta**, mediante los instrumentos que serán propuestos en el PUI.

Esta **asociación con características mixtas**, puede surgir o bien desde el sector público (el municipio) o del sector privado. En el caso de la Unidad de Gestión analizada aquí, proponemos que esta asociación mixta surja de parte de la municipalidad, que por razón de no contar con la propiedad del suelo deberá involucrar a varios propietarios, suponiendo este un modelo de gestión más complejo. Emerge también la posibilidad que estas iniciativas puedan surgir de diferentes actores sociales: del sector privado, de iniciativas de universidades, organizaciones vecinales, etc. No obstante quien sea el que origine la iniciativa, lo que se busca es articular objetivos de índole social, económica y ambiental, por lo que siempre el rol de la municipalidad deberá ser el de liderar estos procesos. (figura 22)

Para lograr la recomposición del módulo de manzana como célula básica para la ordenación del territorio, como un primer paso para lograr gestionar el uso eficiente del suelo, y para poder incorporar el instrumento de englobamiento de parcelas (dentro del PUI), emergen como esenciales los acuerdos entre propietarios de parcelas, que apunten a llegar al consenso de la mayoría agotando todos los medios posibles de negociación. Y aunque si bien la situación ideal sería lograr el acuerdo de la totalidad de los propietarios, en caso de no lograrse dicho acuerdo unánime se propone que se lleve a cabo de todas maneras con la mayoría absoluta (la mitad más uno).

En referencia al tamaño de la nueva pieza urbana, proponemos que el mismo esté dado por esta nueva ordenación del territorio, que conformará la base del **nuevo módulo manzana**. En consiguiente, se debe determinar el ámbito de actuación sobre este módulo; la **reparcelación**. **El tamaño de las nuevas parcelas, proponemos que se determine según la capacidad de los operadores para poder operar, creando así parcelas de tamaños acordes para que operadores locales puedan asumir la transformación** (no solo distintos desarrolladores sino también, por ejemplo, distintas firmas de arquitectura), determinado así cuántos y cuánto en un intento de lograr un equilibrio (dejando abierto a un futuro análisis sobre cuál sería el número adecuado de operadores interviniendo en una misma pieza para evitar conflictos); en oposición al modelo actual de verticalización concentrado en pocas grandes empresas constructoras con alto capital. Por lo tanto, lo que estamos proponiendo es un **sistema intermedio donde exista una multiplicidad de actores, donde lo que primen sean los acuerdos, y que la importancia recaiga en cómo lo gestionamos, cuáles son los recursos a movilizar y cuáles son los repartos**. Para que este desarrollo de asociación mixta sea posible, es fundamental la participación de los desarrolladores, no obstante, estos deberán reducir sus expectativas de ganancia, apuntando a un rédito, un beneficio de entre el 15% al 25%. En el presente caso de estudio -Unidad de Gestión nro.3-, se prevé un beneficio para el desarrollador privado de un 15,87%.

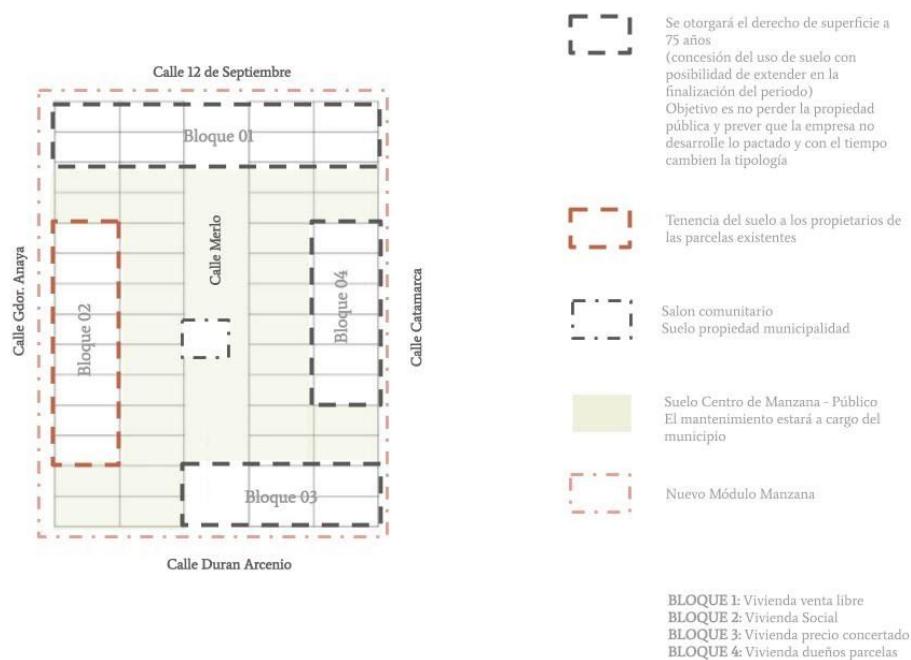


Fig. 22: Reparcelamiento Manzana - Bouquet Roldan (Fuente: Elaboración propia, 2019)

Morfología

Los **espacios públicos serán los elementos estructurantes de la composición morfológica** de los nuevos *objetos urbanos*. El énfasis estará dado tanto en el espacio abierto interior como en la relación del objeto con la calle, tomando los lineamientos de las ZAC francesas, donde la manzana se abre al tejido circundante mediante su corazón conectado con la calle, transformando así la manzana en “una suerte de *palais-royal* abierto en sus lados” (Jacques Lucan 2012:151). **Una composición morfológica pensada desde un punto de vista tridimensional, desde la sección urbana**, donde se busca una respetuosa relación con los *objetos urbanos* y el tejido preexistentes y donde el nivel cero juega un papel fundamental. Como describe Manuel de Solà-Morales “[l]a preocupación principal del proyecto es el estudio de las secciones urbanas y de la escala vertical de la ciudad” (M.Solà-Morales 2008:140), y a su vez “reconocer el protagonismo indiscutible de las plantas bajas, allí donde se produce la disolución del límite privado-público, la diversidad espacial de las circulaciones” (M.Solà-Morales 2008:147). (figura 23)

Se busca una **planta baja activa que genere movimiento y que facilite la cohesión en la vida del barrio**, funciones que propicien la economía local, la interacción, diversas actividades educativas y culturales que aporten valor diferenciado al barrio. En los casos donde no se coloque comercio, se propone la opción de alojar vivienda social para discapacitados o adultos mayores, teniendo en cuenta los equipamientos del barrio: dos escuelas de educación especial y un hospital. Resaltando la importancia de prestar principal atención a los sectores más vulnerables de la población en cuanto a la accesibilidad prioritaria de los mismos a la ciudad.

A su vez se plantea una diversidad morfológica, la cual, teniendo en cuenta la conformación de los volúmenes (mencionada anteriormente), busca una coordinación dimensional con el conjunto, juegos morfológicos que permitan una ordenación que tenga en cuenta la orientación de los edificios. Los principios de la arquitectura bioclimática, una estimación de captación solar.

Mixticidad de Usos

Siguiendo la importancia de la mixticidad de usos en contraposición a la especialización funcional, promovemos una ciudad compacta donde la transformación no solo nos de lugar a nuevas viviendas sino que colabore también a generar una ciudad eficiente, buscando una proporción más adecuada entre la vivienda, el comercio, las oficinas y equipamientos.

Diversidad Social y Cohesión Social

Teniendo en cuenta la situación actual e histórica de segregación socio-espacial que presenta la ciudad de Neuquén, y las políticas públicas que profundizan esta tendencia, se propone como respuesta, **la democratización urbana**, entendida como el derecho de los ciudadanos a vivir en áreas céntricas urbanas con buena accesibilidad, tanto al trabajo como a equipamientos, pero sobre todo a espacios públicos de calidad; siendo los últimos el punto de encuentro, el punto de la cohesión social.

Con este modelo, entonces, lo que se procura es la **generación de vivienda a la que todos tengan posibilidades de acceso**, por lo que se busca promover la generación de viviendas de venta libre, **viviendas nuevas para los residentes actuales del barrio**, **viviendas a precio concertado (para las clases medias)**, **viviendas sociales y vivienda social de alquiler**. Un nuevo desarrollo donde las distintas rentas puedan convivir en el mismo espacio, en la misma pieza, y donde coexista una diversidad tanto socio-económica, como de edades.

El modelo de diversidad social planteado, tiene como aspiración alcanzar la cohesión social entre los nuevos y existentes habitantes del barrio. Proponiendo, entonces, el espacio abierto central como punto de encuentro, uniendo lo público con lo privado, la clase media con la baja y la alta, los niños con los ancianos. E incorporando actividades tanto culturales, deportivas como recreativas que impliquen el uso compartido del espacio público, siendo este utilizado como herramienta para la construcción de la cohesión social.

Aquí también es fundamental la participación activa del agente público, por lo que se propone que el municipio brinde talleres y clases recreativas y artísticas para niños y adultos (baile, actuación, canto, arte, etc), en el salón comunitarios donde se integren y relacionen los vecinos de la manzana, otros residentes del barrio e incluso vecinos de otros barrios.

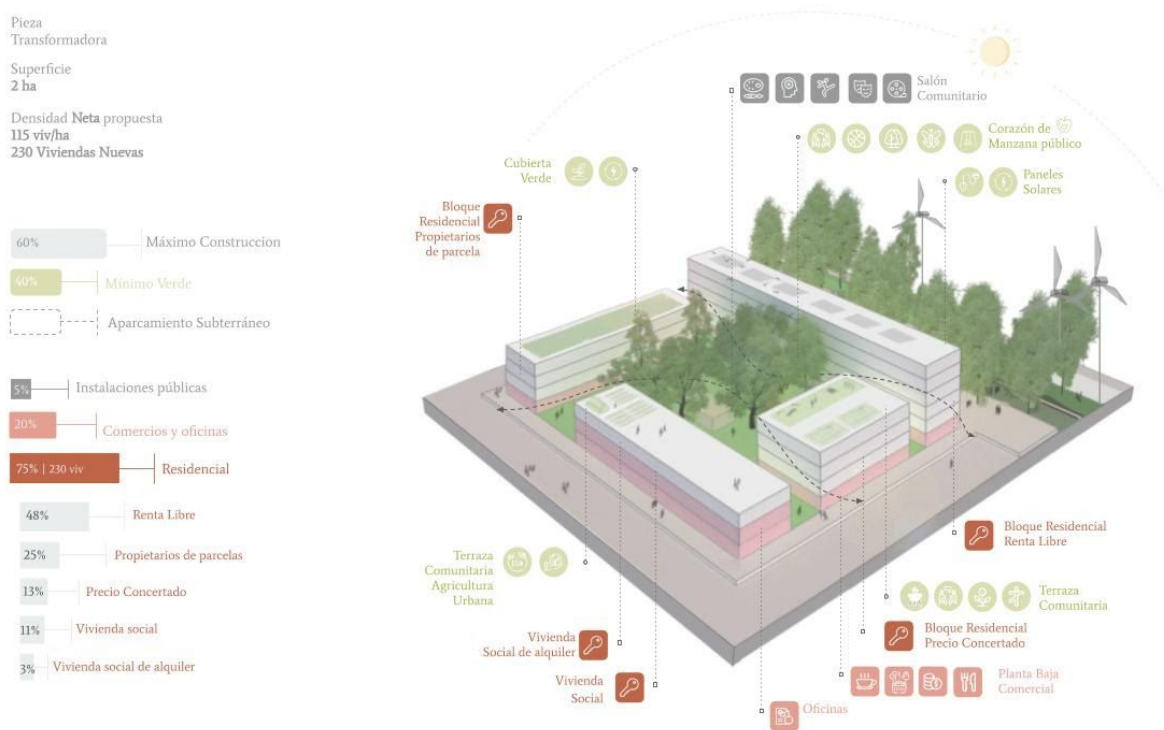


Fig. 23: Pieza Transformadora (Fuente: Elaboración propia, 2019)

4.1.3 Plan de Regeneración -El Plan como cultura de la concertación

El Plan de Regeneración (figura 24, 25 y 26) se propone organizar y acompañar la transformación del barrio emprendida por las piezas transformadoras -Plan de Redensificación-, es decir que los ciudadanos sean seducidos por esta *ciudad a la carta* que las piezas transformadoras ofrecen, y que mediante la concertación entre

los diferentes agentes, se transforme el barrio. **Un urbanismo en el que la forma siga un patrón morfológico mediante la gestión.**

El resultado no será único, no estará prefijado en el plan, y los procesos tampoco serán únicos, sino que se abre a la opción de soluciones múltiples, flexibles, capaces de adaptarse a las necesidades de la sociedad y del contexto. Facilitando instrumentos urbanísticos tanto de acción, de asistencia técnica como de financiación con el objetivo de coordinar, asociar diferentes actores tanto públicos como privados (vecinos, desarrolladores inmobiliarios, cooperativas), promoviendo la concertación y el acuerdo. Por lo tanto, proponemos una apuesta a los proyectos unitarios pero abriendo la posibilidad a que sean gestionados de manera comunitaria. Como lo define François Ascher, una apuesta a un urbanismo más creativo que reúne talentos e ideas diferentes, “un urbanismo participativo: la concepción y la realización de proyectos son el resultado de la intervención de muchos actores con ideas distintas y de la combinación de dichas ideas” (François 2004:85).

Es decir, se busca que los resultados se basen “más en la puesta en común y la coordinación de potenciales localizados que en la masificación. Las **economías de variedad priman sobre las economías de escala**” (François 2004:75). Que la **transformación del barrio, de la ciudad, surja de sus residentes**, que todos, sin importar la clase social, puedan ser parte de dicha transformación.

En el proceso de regeneración urbana que se propone, la asistencia legal y técnica tendrá un rol fundamental ya que será el ámbito encargado de informar y asistir a los ciudadanos, evaluar e integrar ideas, promover la concertación, y analizar si el proyecto es conforme a los objetivos de calidad urbana deseados.

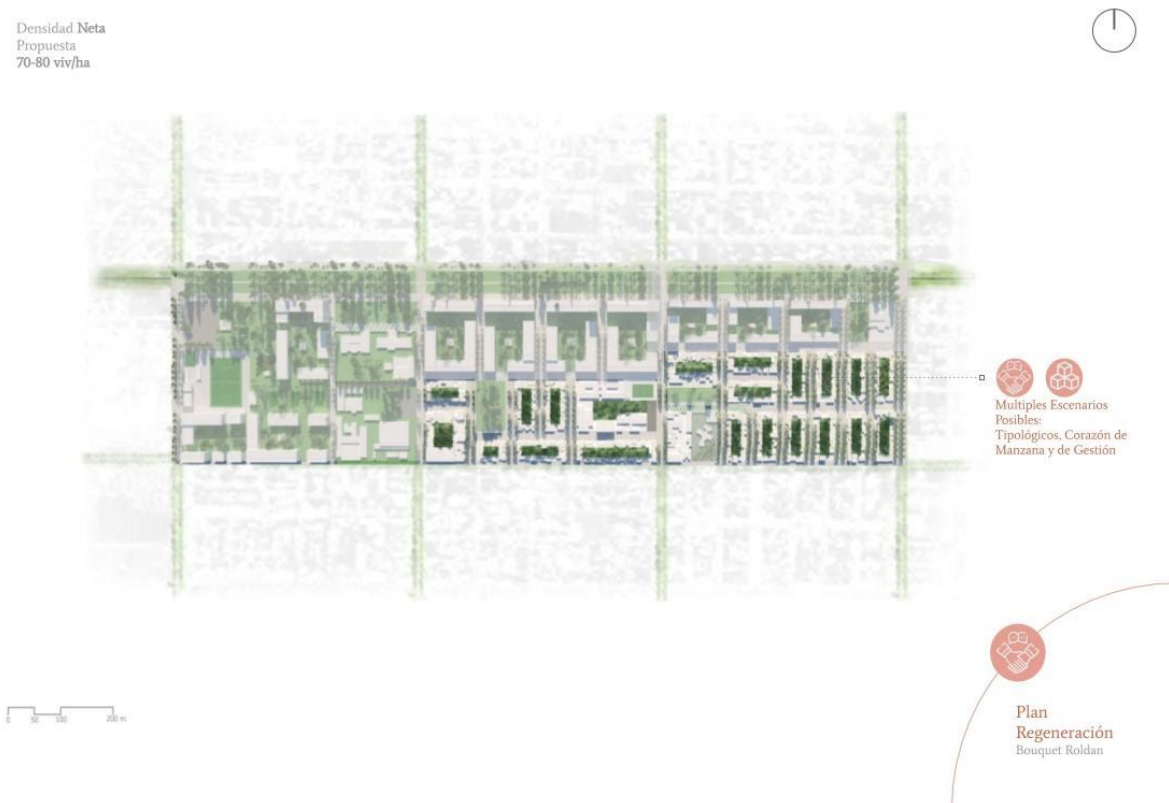


Fig. 24: Plan de Regeneración Urbana - Bouquet Roldan (Fuente: Elaboración propia en base a la dirección de Catastro Situn y Google Earth, 2019)

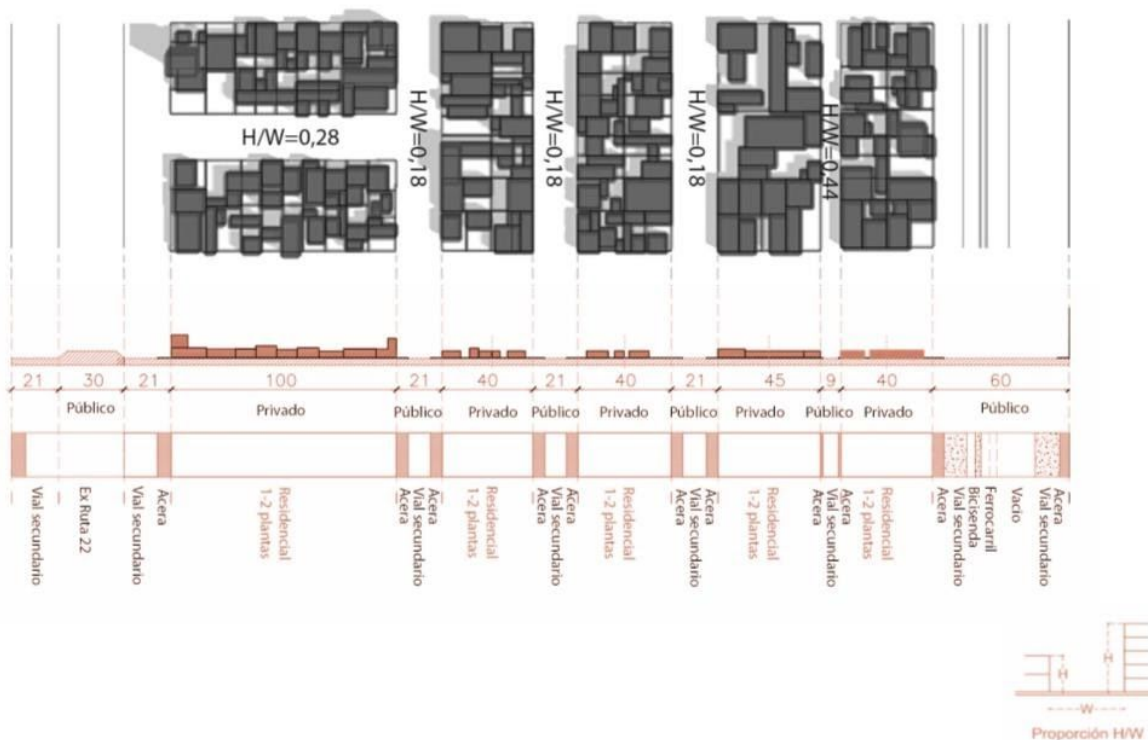


Fig. 25: Situación Actual - Bouquet Roldan (Fuente: Elaboración propia en base a la dirección de Catastro Situn y Google Earth, 2019)

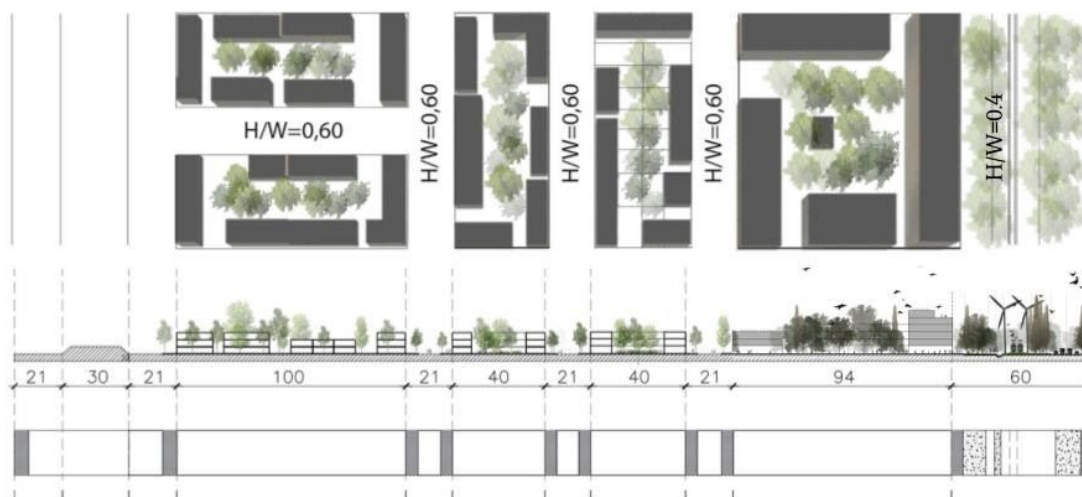


Fig. 26: Escenario deseado - Bouquet Roldan (Fuente: Elaboración propia en base a la dirección de Catastro Situn y Google Earth, 2019)

Como los resultados de transformación pueden ser diversos dependiendo del contexto y las iniciativas que decidan tomar los agentes en el barrio (tanto residentes como desarrolladores), a modo de análisis se plantean **Escenario Posibles** de regeneración (figura 27), suponiendo que podrían variar tanto en la composición del Corazón de Manzana, de la Estrategia de Gestión y en la Tipología. En cuanto a la transformaciones del **Corazón de Manzana** se pueden identificar tres escenarios posibles: Corazón comunitario, privado y público, dependiendo del grado de **concertación** al que se logre llegar entre los dueños de las parcelas que conformen cada manzana. Los escenarios de **gestión** también podrán ser variados, dependiendo de la manera que se integren los instrumentos tanto de acción como de financiación. En cuanto a los escenarios **tipológicos** también podríamos destacar tres variantes -aunque podrían también ser más-: vivienda unifamiliar, L'habitat intermédiaire⁴ y multifamiliar.

En cuanto a la configuración de las tipologías en la manzana nos encontramos con una **infinidad de escenarios**, es decir, que puede haber tanta cantidad de escenarios posibles como de agentes interviniendo en la manzana. Ya que “se trata de una forma de desarrollo urbano que ha dejado muy atrás la idea de tabla rasa y trabaja en cambio a partir de la especificidad de cada situación particular” (Jacques Lucan 2012:151). Por lo tanto, podemos vislumbrar una **yuxtaposición de variantes tipológicas, morfológicas y de usos pero con una lógica predominante, guiada por las piezas transformadoras**, donde la implantación urbana será concebida desde el espacio libre interno (corazón de manzana) y la relación con el espacio público externo, su contexto. Intervenciones de fragmento pero conformado un todo.



Fig. 27: Escenarios posibles - Tipológicos y de Gestión- Bouquet Roldan (Fuente: Elaboración propia en base a la dirección de Catastro Situn y Google Earth, 2019)

Reflexiones

El crecimiento de la ciudad de Neuquén, y su área metropolitana desde sus inicios a la actualidad está marcado por explosiones migratorias y económicas generando desequilibrios tanto territoriales, ambientales como económicos, pero sobre todo un gran desequilibrio social; un territorio socialmente fragmentado. Una ciudad muy heterogénea, con una multiplicidad de agentes con distintas necesidades, intereses y realidades que conviven en un mismo territorio pero separados, y bajo un mismo urbanismo que brinda respuestas homogéneas y simplifica la realidad sin representar un todo.

Un urbanismo que hoy acompaña al sector que lidera la transformación del territorio -el mercado- mediante la flexibilidad de la norma, las excepciones y los instrumentos financieros, con una repercusión en el incremento del valor del suelo y consecuentemente alejando cada vez más las posibilidades del resto de acceder. Un urbanismo que discrimina por acción y por omisión, donde la renta diferencial se ve reflejada en la inequidad espacial y donde no se contempla, se ignora a aquellos que han quedado fuera del mercado del suelo.

Es importante entonces ser conscientes de las realidades sociales y económicas que presenta nuestro territorio, no negarlas, como también ser conscientes de que la ciudad se está transformando -verticalizando y expandiendo-, y que esta transformación está intensificando las desigualdades. Por lo tanto, frente a esta realidad con una multiplicidad de situaciones, es fundamental encontrar respuestas *ad-hoc* para cada situación pero manteniendo la mirada integral sobre el territorio. Reflexionar y proponer nuevos modelos de desarrollo más sostenibles, que prioricen los objetivos y la gestión estratégica contemplando el contexto y entendiendo que el futuro es incierto.

Lo que hemos buscado fue brindar una aproximación para la transformación eficiente y equitativa, la revitalización, redensificación y regeneración de la ciudad existente, incorporando un patrón espacial compacto, buscando un equilibrio entre el espacio urbano y los ecosistemas naturales, abordando esta transformación desde una mirada estratégica, desde un proyecto de escala local que contribuya a abrir una visión territorial a escala regional, con el fin de alcanzar ese equilibrio en cada una de las ciudades de la región a lo largo del eje; un desarrollo integral de la región y particular de cada núcleo urbano, conformando nodos conectados por la movilidad sostenible y la ecología.

Las propuestas brindadas no buscan dar una respuesta formal sino conseguir criterios propositivos, con la intención de abrir el debate sobre cómo podemos afrontar las transformaciones de manera eficiente, justa y equitativa. Y para ello debemos en primer lugar poner en valor las potencialidades de nuestro territorio, promover el aprovechando equitativo del capital económico que está generando Vaca Muerta, mediante la redistribución de las externalidades positivas, actualmente capturadas excesivamente por algunos reducidos grupos privilegiados.

Entre los principales desafíos a afrontar queremos resaltar la importancia de incorporar el valor de la cohesión social en nuestro territorio, la riqueza que brinda la diversidad social, el conocer al desconocido, apostando e invirtiendo en el capital social como motor de las transformaciones; una educación, integración, inclusión y accesibilidad equitativa para todos los habitantes de la sociedad.

¹ Las ciudades intermedias son aquellas que tienen entre 50.000 y un millón de habitantes, donde habita más del 60% de la población mundial. Conceptos y datos desarrollados, y conclusiones arribadas en Módulo Plan Base.

² En parte por el número de personas que residen en ellas, ya que más del 60% de la población urbana del mundo vive en ciudades de menos de 1 millón de habitantes (datos obtenidos de lecciones en Módulo Plan Base).

³ La densidad surge del parámetro de cálculo en base al número de viviendas sobre la superficie total de actuación; y la unidad de cálculo es vivienda sobre hectárea (viv/ha).

⁴ Es una modalidad implementada originalmente en Francia, la cual consiste en un estado intermedio entre la vivienda unifamiliar y colectiva donde cada vivienda tiene su puerta individual y su jardín asociado sin escalera colectiva. Ej: Saint-Jacques-de-la-Lande.

Bibliografía

ANTONI, Vives (2017) *Smart, Las ideas que convirtieron a Barcelona en una ciudad líder en el mundo*. Editorial Arpa Innovacion

ARTEAGA ARREDONDO, Isabel (2009) *Construir la Ciudad en Territorios Urbanizados, Transformaciones en la primera periferia* - Tesis de Doctoral.

ARTEAGA ARREDONDO, Isabel *Reflexiones sobre el proyecto urbano residencial reciente. El caso de París a través de las ZAC Reuilly, Bercy y Tolbiac*. En: Revista Bitácora Urbano Territorial, Vol. 12 No. 1 enero-junio, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.

ASHER, Francois (2004). *Los Nuevos Principios del Urbanismo*. (versión española de M. Hernández Díaz), Editorial Alianza.

AZAN, Soraya (2018) *Ciudades intermedias: trampolín del desarrollo sostenible*. Artículo en CAF. Banco de Desarrollo de América Latina.

BARTORILA, Miguel Ángel (2009) *Articulaciones entre artefacto urbano y ecosistemas naturales. Exploraciones proyectuales en los ecotonos urbanos de Mérida, Venezuela*. Tesis Doctoral.

BORJA, Jordi y MUXI, Zaida (2003). *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Diputacion de Barcelona, Barcelona. Editorial Electa

CELS (2015) *Derecho a la tierra y a la vivienda, Aporte al consenso nacional para un hábitat digno*.

CELS (2017) *Ley de Acceso Justo al Hábitat - guía para su aplicación, Hábitat digno*, Provincia de Buenos Aires.

CENTELLES, Pep (2006). *El buen Gobierno de la Ciudad, Estrategias Urbanas y Política Relacional* - Editorial La Paz.

ISUF-H Zaragoza, Congreso Internacional (2018). *Ciudad y formas urbanas. Perspectivas Transversales*. Volumen 1 y 3.

CORTI, Marcelo. *Formas y mixturas urbanas en las ZAC francesas. La evolución de la manzana al "macrolot", según Jacques Lucan*", Artículo de M. Corti, Sección Planes y Proyectos de las Ciudades, Revista 151-152, Revista Digital Café de las Ciudades.

DE SOLÀ- MORALES, Ignasi (2002) *Territorios*. 1ª ed. Barcelona. Editorial Gustavo Gili.

ESTEBAN NOGUERA, Juli (1999). *El projecte urbanístic. Valorar la perifèria i recuperar el centre*. Aula Barcelona, Barcelona.

FARACI, Mariano (2015) *Estrategias de Renovación en Tejidos Existentes Alternativa para un Área Dentro de los Barrios Güemes y Observatorio, Ciudad de Córdoba*, Revista Pensum, vol. 1

FAVARO, Orieta (1985). *La gestión del gobernador Bouquet Roldán y el traslado de la Capital del Territorio*. Boletín del Departamento de Historia. No. 6

G. E. Gonzalo (2001). *Comparación del comportamiento térmico de la envolvente en escuelas*, Proyecto CIUNT.

GARAY, Alfredo. "El montaje de una intervención". 'Curso de Grandes intervenciones de urbanismo, Lincoln Institute of land Policy

GARAY, Alfredo (2017) *Nueva Agenda Urbana, Diálogo abierto entre profesores*

JACQUES, Lucan (2012) *où va la ville aujourd'hui formes urbaines et mixités*. Editorial De La Villette.

LEFEBVRE, Henri (1973). *El derecho a la ciudad*. Ediciones Península, segunda edición, Barcelona. gen de la ciudad. Editorial Infinito, Buenos Aires.

LLOP, Josep Maria y USÓN, Ezequiel (2012). *Ciudades Intermedias. Dimensiones y definiciones*. Editorial Milenio (2012).

LOPEZ DE LUCIO, Ramón (2019). *Escuchar y transformar la ciudad. Urbanismo colaborativo y participación ciudadana*, Paisaje Transversal. Edición Catarata

LYNCH, Kevin (1985). *La buena forma de la ciudad*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona.

MALDONADO, Mercedes (2005) *Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo de América Latina*, Tendencias y Perspectivas de las políticas del suelo.

MOUTA, Cristiane y ALMEIDA DA SILVA, Brito (2011) *“La manzana contemporánea. Una opción en el proyecto residencial en cinco ciudades europeas”*, Tesina Máster en Urbanismo. Barcelona

NACIONES UNIDAS (2017). *Nueva Agenda Urbana*, Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III.

ONU HABITAT (2014). *Planeamiento Urbano para Autoridades Locales*.

PEREMIQUÉ LLUCH, Francesc (2016). *El fragmento residencial en la construcción de la ciudad contemporánea*.

PEREZ, Germán Gabriel (2018) *La conurbación en torno a la ciudad de Neuquén. Perspectiva regional y aportes para el ordenamiento territorial*. Tesis Doctoral

PERREN, Joaquín (2011). *Las migraciones internas en la argentina moderna. Una mirada desde la Patagonia: Neuquén 1960 - 1991* Editorial Prometeo

ROMERO, Nieves (2013). *Territorios de relegación social en la Ciudad de Neuquén, 1980-2007*. Tesis de Magíster en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano.

RUEDA, Salvador, CACERES, Rafael y BRAU, Lluís (2012). *El Urbanismo Ecológico: su aplicación en el diseño de un ecobarrio en Figueras*, Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

RUEDA, Salvador y LLOP, Carles (2011) *¿Nuevos Barrios Urbanos o nuevos Ecodistritos*. Revista Digital Urban-e Secretaría de Planificación (2012-2016), Alcaldía Mayor de Bogotá, *“De la Renovación Urbana a la Revitalización. Desafíos para Bogotá”*, Colección Bogotá Humana, Plan de Desarrollo Bogotá Humana.

SMITH, Neil (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londres: Routledge.

SMOLKA, Martim (2013) *Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina. Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano*. - Lincoln Institute.

SOLÀ-MORALES, Manuel de (2008). *De cosas urbanas*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona